Den Haag

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente 's-Gravenhage.

Nr. 84805

27 juni

2016

BESLUIT TOT AANWIJZEN KERNWERKGEBIED HAAGLANDEN, ROTTERDAM, MIDDEN-HOLLAND

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

overwegende dat:

- de Woningwet eisen stelt aan het werkgebied van woningcorporaties. Zij mogen in de toekomst nog slechts in één regionale woningmarkt volledig werkzaam zijn;
- de Woningwet de minister van Wonen en Rijksoverheid in staat stelt om deze woningmarktregio's aan te wijzen;
- gemeenten tot 1 juli 2016 in de gelegenheid zijn gesteld om een voorstel voor een woningmarkt-regio in te dienen bij de minister van Wonen en Rijksoverheid;
- in de brief Kernwerkgebied corporaties (RIS 292398) aan de commissie Ruimte de overwegingen rondom het vormen van een kernwerkgebied verder uiteen zijn gezet;
- op 16 maart 2016 dit college een voornemen tot aanwijzen kernwerkgebied Haaglanden, Rotterdam, Midden-Holland heeft uitgesproken;
- de gemeenten in het beoogd kernwerkgebied tevens het voornemen tot aanwijzen hebben genomen;
- corporaties met bezit in dit kernwerkgebied, de gemeenten buiten het kernwerkgebied waar deze corporaties ook bezit hebben en huurdersorganisaties via een zienswijzeprocedure in staat zijn gesteld hun zienswijze over dit voornemen te geven;
- de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding geven tot wijziging van het oorspronkelijke voorstel over het beoogde kernwerkgebied;
- een wensen- en bedenkingenprocedure over dit voornemen is gehouden in de gemeenteraad van 9 juni 2016 en de gemeenteraad geen wensen of bedenkingen heeft geuit;

gelet op:

- artikel 160 van de Gemeentewet;
- artikel 41b, eerste lid, van de Woningwet;
- artikel 35 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Besluit:

I. De reacties op de ontvangen besluiten en zienswijzen zoals verwoord in de nota van beantwoording vast te stellen en de partijen die gereageerd hebben daarvan in kennis te stellen.

II. In lijn met het eerder genomen voorlopige besluit (RIS 292840) aan de minister van Wonen en Rijksdienst te adviseren om het gebied van de regio's Haaglanden, Rotterdam en Midden-Holland aan te wijzen als kernwerkgebied voor de woningcorporaties en een hiertoe strekkend verzoek in te dienen.

III. De voorzitter van het regionale overleg wonen in de regio Haaglanden, de heer Kuiper, te machtigen dit verzoek namens het college van de gemeente Den Haag aan de minister van Wonen en Rijksdienst aan te bieden.

IV. Dat dit besluit in werking treedt op de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Den Haag, 21 juni 2016

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

mw. A.W.H. Bertram

de burgemeester

J.J. van Aartsen

Toelichting

Kernwerkgebied

Het besluit om een kernwerkgebied te vormen komt voort uit de woningwet. De Woningwet 2015 beoogt de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming te brengen met de schaal van de regionale woningmarkt. In de nieuwe woningwet mogen corporaties nog maar in één ‘woningmarktregio’ actief zijn. Dit betekent dat zij enkel in deze regio woningen op nieuwe locaties mogen bouwen of aankopen. Buiten de regio mogen corporaties nog wel hun huidige bezit beheren en is vervangende sloop-nieuwbouw op dezelfde grond toegestaan. Om deze regionale woningmarkt te definiëren kunnen gemeenten in de periode tussen 1 januari en 1 juli 2016 een voorstel doen aan de minister van Wonen en Rijksdienst.

De woningmarktregio zoals benoemd in dit wetsvoorstel is niet gelijk aan die vanuit de huisvestingswet 2014. Om spraakverwarring met de woningmarktregio zoals we die kennen uit de Huisvestingswet 2014 te voorkomen, gebruiken we verder in deze toelichting en het besluit de term “kernwerkgebied” voor de in de Woningwet bedoelde woningmarktregio.

Aan de te vormen kernwerkgebieden stelt de wetgever een tweetal eisen:

- een gebied moet uit ten minste twee gemeenten bestaan, een aaneengesloten gebied zijn en ten minste 100.000 huishoudens omvatten;
- er moet een zekere mate van samenhang zijn vanuit het oogpunt van de woningmarkt.

Procedure

Op 16 maart heeft het college het voornemen uitgesproken tot het aanwijzen van het kernwerkgebied Haaglanden, Rotterdam, Midden Holland. Hierbij is aangegeven dat een definitief besluiten genomen zal worden na beoordeling van de zienswijzen en van de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.

Namens de gemeenten in de regio’s Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam is door de gemeente Zoetermeer in maart een procedure van zienswijzen opgestart. Zienswijzen zijn gevraagd aan

- de raden van bestuur van de corporaties die actief zijn in het beoogd kernwerkgebied;
- de colleges van B&W van de gemeenten waar corporaties die actief zijn in de regio’s Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam eveneens bezit hebben;
- de huurdersverenigingen van de in het beoogd kernwerkgebied actieve corporaties.

De nota van beantwoording is als bijlage opgenomen bij dit collegevoorstel.

Onderbouwing voor het kernwerkgebied Haaglanden, Rotterdam, Midden Holland.

Het voorgestelde kernwerkgebied bestaat uit 28 aaneengesloten gemeenten met circa 1,1 miljoen huishoudens. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eisen die de wet aan de omvang van een kernwerkgebied stelt. Uit de regiotool van het ministerie van BZK blijkt dat 63% van de verhuisbewegingen binnen dit gebied plaatsvindt.

Het gebied bestaat uit een drietal woningmarktregio’s, met elk een eigen woonruimteverdeelsysteem.

Voorliggend besluit heeft niet tot doelstelling om de grootte of werkwijze van deze woningmarktregio’s te wijzigen.

Voorafgaand aan het collegebesluit van 16 maart zijn verschillende mogelijkheden om te komen tot een kernwerkgebied voor corporaties onderzocht. Deze mogelijkheden zijn weergegeven in RIS 292398. Belangrijke overwegingen, naast de gestelde eis van ‘samenhang van de woningmarkt’ was daarbij de omvang van de opgave in zowel de Haagse als de Rotterdamse regio en de belangrijke positie die de corporaties Vestia en Woonbron, die in beide gebieden actief zijn, bij de aanpak daarvan innemen.

Voor Den Haag heeft een kernwerkgebied ter grootte van de regio’s Haaglanden en Rotterdam om deze reden de meeste directe voordelen. Met deze grootte blijft Den Haag behoren tot het kernwerkgebied van Vestia en kan gemeente Den Haag Vestia blijven aanspreken op haar volkshuisvestelijke taak in de stad voor nieuwe sociale huurwoningen. Vestia bezit hiernaast meer dan de helft van het corporatiebezit

in de gemeente Zuidplas, voor de regio Midden-Holland een van de redenen om aansluiting te zoeken bij de Haagse en Rotterdamse regio.

Het toevoegen van Midden-Holland aan het kernwerkgebied biedt geen directe meerwaarde voor Den Haag, maar ook geen directe nadelen. Wel vergroot dit schaalniveau het aantal corporaties dat eventueel kan bijdragen aan de grote volkshuisvestelijke opgave van Den Haag. Met de keuze voor dit kernwerkgebied kunnen Vestia en Woonbron, evenals de andere corporaties, door met hun werkzaamheden; discussies over het aanvragen van ontheffingen of splitsing zijn dan overbodig. Ruimte bieden aan beide corporaties om de noodzakelijke activiteiten te ontplooien alleen is echter niet genoeg. Om te bevorderen dat iedere opgave de aandacht krijgt die het verdient, is afstemming tussen de corporaties en de gemeenten waar zij bezit hebben gewenst. Doel hiervan is om als gemeenten gezamenlijk afspraken te maken met de corporaties over de verdeling van de investeringscapaciteit van de corporaties in die gemeenten.

Voorlopige besluiten van de gemeenten in het beoogd kernwerkgebied

In bijlage 1 is een overzicht aan van alle ingekomen voorlopige besluiten opgenomen. De gemeenten in de drie regio's hebben ingestemd met het voorstel, of werken nog aan besluitvorming hierover.

De gemeenten Delft en Westland hebben bij hun voornemen tot instemming de voorwaarde verbonden dat er bindende afspraken worden gemaakt met de woningcorporaties Vestia en Woonbron over hun investeringen. De voorbereiding voor deze overleggen is inmiddels in gang gezet.

Zienswijzen

In bijlage 2 is een nota van antwoord op de zienswijzen bijgevoegd. U wordt verzocht in te stemmen met de reacties op de ingediende zienswijzen.

Hieronder wordt ingegaan op de gegeven zienswijzen en de wijze waarop met deze zienswijzen is omgegaan in de definitieve besluitvorming. Voor de leesbaarheid wordt als eerste ingegaan op de zienswijzen van de corporaties binnen het kernwerkgebied en de gemeenten buiten het beoogd kernwerkgebied, daarna wordt ingegaan op de zienswijzen van de huurdersverenigingen.

Corporaties en gemeenten

De corporaties binnen het beoogd kernwerkgebied en de gemeenten buiten dit gebied onderschrijven in meerderheid het voorstel.

De Haagse corporaties zijn allen positief over het te vormen kernwerkgebied. Wel wordt door Haag Wonen gevraagd om een nadere onderbouwing van de samenhang van het kernwerkgebied vanuit het oogpunt van de woningmarkt. Deze vraag komt ook terug in andere zienswijzen die zijn binnengekomen.

Daar waar aanvullende zienswijzen zijn gegeven zijn drie "rode draden" te herkennen:

1. de onderbouwing van het voorstel;
2. de positie van de regio Drechtsteden;
3. de omvang van het kernwerkgebied.

Binnen de regio wordt hier als volgt op gereageerd:

De onderbouwing van het voorstel

In een aantal reacties wordt gevraagd om een nadere of betere onderbouwing van de (volkshuisvestelijke) argumenten voor het voorstel. Deze onderbouwing is hierboven gegeven. Als bijlage bij dit besluit treft u tevens een overzicht aan van alle corporaties die in dit gebied actief zijn, hun bezit in de regio en of deze corporaties voor wat betreft de gemeenten behoren tot het kernwerkgebied Haaglanden, Rotterdam en Midden-Holland.

De positie van de regio Drechtsteden

Vanwege de positie van Woonbron in Dordrecht hadden de gemeenten in het samenwerkingsverband Drechtsteden verzocht om aansluiting bij het kernwerkgebied van de Rotterdamse en Haagse regio. De wethouders Wonen in deze regio's hebben dit verzoek afgewezen. Een nadere onderbouwing hiervan is weergegeven in RIS 292840.

In hun zienswijze tonen de Drechtsteden begrip voor deze keuze, maar verzoekt de gemeenten om in het verzoek aan de minister aandacht te besteden aan de positie van Woonbron in Dordrecht.

Woonbron geeft aan dat indien het kernwerkgebied zal blijven als voorgesteld, zij zullen bekijken of er een ontheffing kan worden aangevraagd voor Dordrecht. Een dergelijk verzoek zal in beginsel worden ondersteund door de gemeenten binnen het kernwerkgebied.

De omvang van het kernwerkgebied

In meerdere reacties wordt ingegaan op de omvang van het beoogd kernwerkgebied. De angst is dat deze regio door zijn grootte niet zorgt voor lokale binding en daarmee voorbij gaat aan het doel van de wetgever. De vraag wordt gesteld waarom er niet voor is gekozen om met ontheffingen te werken.

De door de wetgever gestelde eis van minimaal 100.000 huishoudens heeft automatisch een kernwerkgebied van enige omvang tot gevolg. Deze eis is, naast de volkshuisvestelijke relatie, voor de gemeenten in de regio Midden-Holland een belangrijke reden geweest om aansluiting te zoeken bij de Rotterdamse en Haagse regio's. De wetgever stelt nadrukkelijk geen eisen aan de maximale omvang van een kernwerkgebied.

Lokale corporaties worden door de aanwijzing van een kernwerkgebied niet gedwongen tot investeren in nieuwe regio's en heeft ook geen gevolgen heeft voor de huidige vormen van samenwerking op lokaal en regionaal niveau. Zo heeft Staedion in haar zienswijze aangegeven zichzelf te zien als Haagse corporatie en niet de intentie te hebben om investeringen uit te breiden buiten Haaglanden.

Het aanvragen van een ontheffing lijkt voor grensoverschrijdende woningcorporaties een oplossing te bieden om in gemeenten buiten hun kernwerkgebied op nieuwe locaties te kunnen blijven investeren. Op voorhand is echter niet te zeggen dat deze ontheffing wordt verleend; het ministerie van BZK heeft aangegeven hier zeer terughoudend mee om te zullen gaan.

Een verzoek om ontheffing kan pas worden aangevraagd, door de corporatie zelf, nadat de Tweede Kamer het definitieve voorstel van de minister over de indeling in kernwerkgebieden heeft vastgesteld en dit besluit is gepubliceerd in het Staatsblad. Hiermee is er langere tijd onzekerheid over de positie van een corporatie in de gemeente. Deze onzekerheid wordt onwenselijk geacht.

Huurdersverenigingen

Alle Haagse huurdersverenigingen hebben een zienswijze ingebracht. Hiervan geven de huurdersvereniging van Haag Wonen en de bewonersraad van Haag Wonen een positieve zienswijze. Wel vraagt de huurdersvereniging van Haag Wonen te waken voor mogelijk negatieve ontwikkelingen bij de gekozen schaalgrootte en vooraf duidelijk te maken hoe overleg met en besluitvorming van partijen bij deze omvang slagvaardig kan blijven.

De huurdersraad van Staedion heeft een negatieve zienswijze uitgebracht. Zij geven aan een voorkeur te hebben voor een kleiner kernwerkgebied ter grootte van de regio Haaglanden en zijn niet overtuigt van de in het voornemen geschetste voordeel van een groter kernwerkgebied. Ook de huurdersraad van Vestia reageert negatief. Zij zien liever dat Vestia toewerkt naar een organisatiestructuur met twee werkorganisaties, een in de Rotterdamse regio en een in Haaglanden. Dit om de lokale binding van Vestia nog beter te verankeren.

In de beantwoording is aangegeven hoe er door de gezamenlijke gemeenten in het kernwerkgebied wordt aangekeken tegen deze zorgen. In Den Haag zijn de risico's en kansen van een grotere regio reeds meegenomen in de afwegingen rondom het kernwerkgebied, zoals ook verwoord in de commissiebrief kernwerkgebieden (RIS 292398). De reacties van de huurdersorganisaties hebben niet geleid tot een ander inzicht in deze afwegingen.

Met de komst van de nieuwe woningwet en de prestatieafspraken 2015-2019 is de lokale binding van corporaties voldoende verankerd. Middels de volkshuisvestelijke agenda, de prestatieafspraken, bestuurlijke overleggen met huurdersverenigingen en corporaties en gezamenlijke tripartiete overleggen wordt hier uitvoering aan gegeven. Het besluit voor een kernwerkgebied brengt hier geen verandering in aan.

Het kernwerkgebied zet een maximum aan de schaal waarop corporaties actief mogen zijn. Dit moet echter niet gezien worden als de gewenste grootte waarop alle corporaties hun activiteiten moeten ontplooien. Veel corporaties zijn, en blijven, lokaal georiënteerd. Dat willen wij ook graag zo houden. Het kernwerkgebied omvat drie woningmarktregio's en 28 gemeenten. Een beleidskeuze voor het

kernwerkgebied leidt er niet toe dat de samenwerking in de woningmarktregio's, of de werkwijze binnen gemeenten (bijvoorbeeld in de vorm van een tripartiet overleg), verandert van vorm of intensiteit. Deze boodschap is ook overgebracht in het huurdersoverleg wat wethouder SWDC voert met de huurders-organisaties.

Definitief verzoek

Naar aanleiding van alle ontvangen besluiten en zienswijzen en de reacties daarop wordt voorgesteld vast te houden aan het oorspronkelijke voorstel om de minister van Wonen en Rijksdienst te verzoeken om het gebied van de regio's Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam aan te wijzen als kernwerk-gebied voor de woningcorporaties.

Het beoogd kernwerkgebied wordt dan gevormd door de volgende gemeenten:

Albrandswaard, Barendrecht, Bodegraven-Reeuwijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Delft, Den Haag, Gouda, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Krimpenerwaard, Lansingerland, Leidschendam-Voorburg, Maassluis, Midden-Delfland, Nissewaard, Pijnacker-Nootdorp, Ridderkerk, Rotterdam, Rijswijk, Schiedam, Vlaardingen, Waddinxveen, Wassenaar, Westland, Westvoorne, Zoetermeer en Zuidplas.

In bijlage 3 treft u een overzicht aan van alle corporaties die in dit gebied actief zijn. Wij baseren ons daarbij op de informatie die door het ministerie van BZK via de regiotool beschikbaar is gesteld (gebaseerd op data van 2014). In het overzicht is tevens aangegeven of de corporaties naar de mening van de samenwerkende gemeenten bovengenoemd beoogd kernwerkgebied tot hún kernwerkgebied zouden moeten rekenen op basis van de omvang van hun bezit in dit gebied.

Machtiging

Bij het indienen van een verzoek voor een kernwerkgebied wenst het ministerie één gezamenlijk verzoek van de samenwerkende gemeenten te ontvangen. Daarom wordt voorgesteld de voorzitter van het regionale overleg wonen in de regio Haaglanden, de heer Kuiper, te machtigen dit verzoek gezamenlijk namens u aan de minister van Wonen en Rijksdienst aan te bieden.